

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

JUNTA DE  
PLANIFICACIÓN DEL  
GOBIERNO DE PUERTO  
RICO

Recurrida

v.

SOL Y PLAYA CORP.;  
CONSEJO DE  
TITULARES  
CONDominio SOL Y  
PLAYA a través de su  
Presidente de la Junta  
de Directores, Dr.  
CARLOS TORRES  
SALICH, LCDO.  
NORMAN IRIZARRY  
DÍAZ en su carácter de  
Secretario de la Junta  
de Directores del  
Consejo de Titulares  
del Condominio Sol y  
Playa y en su carácter  
Personal  
Demandados

WALTER PIERLUISI  
ISERN Y SU ESPOSA  
MARCIA GONZALEZ-  
COYA FERNÁNDEZ,  
AMBOS POR SÍ Y EN  
REPRESENTACIÓN DE  
LA SOCIEDAD LEGAL  
DE BIENES  
GANANCIALES QUE  
CONSTITUYEN

Peticionarios

MUNICIPIO DE  
RINCÓN  
Interventor

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Aguadilla

Caso:  
AG2021CV00945

Sobre: Orden  
Emitida por la Sala  
Del Tribunal de  
Primera Instancia en  
Sentencia  
Declaratoria;  
Injunction;  
Revocación Permiso  
de Construcción

KLCE202101492

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

Comparece Walter Pierluisi Isern, Marcia González-Coya Fernández y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en adelante, "Peticionarios" o "Pierluisi González-Coya"), quienes solicitan la revisión de una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, (TPI) el 3 de noviembre de 2021. Mediante esta, el foro primario declaró *No ha Lugar* la Solicitud de Intervención interpuesta por los Peticionarios.

Por los fundamentos que exponemos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

### I.

El 6 de agosto de 2021 la Junta de Planificación del Gobierno de Puerto Rico (en adelante "Junta de Planificación" o "Recurridos") interpuso, ante el Tribunal de Primera Instancia, una *Solicitud de Sentencia Declaratoria para Revocar el Permiso de Construcción Núm. 2020-344034-PCOC-010841*.

El 17 de agosto de 2021 el Municipio de Rincón, presentó una *Demanda de Interdicto Preliminar, Interdicto Permanente y Sentencia Declaratoria*. En esta, el Municipio solicitó intervenir en representación de dicha entidad gubernamental, de sus residentes y sus recursos naturales. Alegó la ilegalidad del permiso de construcción y solicitó que se prohíba la construcción permanente en los bienes de dominio Público Marítimo Terrestres y/o en la Servidumbre de Salvamento. El 18 de agosto de 2021 el Tribunal de Primera Instancia autorizó la intervención del Municipio.

El 25 de agosto de 2021 la Junta de Planificación presentó una *Solicitud Enmendada de Sentencia Declaratoria para Revocar el Permiso de Construcción Núm. 2020-344034-PCOC-010841; de Entredicho (Injunction); y Solicitud de Sentencia Sumaria*. En la demanda incluyó como parte demandadas a Sol y Playa, Corp.,

dueño del proyecto de construcción; al Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa, por ser el organismo con capacidad jurídica, en virtud de las disposiciones de la Ley de Condominios, Ley 129-2020. Señaló como presidente de la Junta de Directores del Consejo de Titulares al Dr. Carlos Torres Sallichs. Incluyeron, a su vez, al licenciado Norman Irizarry Díaz como Secretario de la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa y en su carácter personal.<sup>1</sup> En la acción solicitaron al TPI la revocación del Permiso de Construcción Consolidado Núm. 2020-344034-PCOC-010841, así como, de cualquier otro permiso posterior otorgado en virtud de este. En la alternativa, la Junta de Planificación, solicitó una vista en los méritos para dilucidar la validez del permiso de construcción consolidado. Solicitó a su vez, la paralización y/o demolición de toda obra de construcción realizada bajo el Permiso de Construcción cuestionado.

El 29 de octubre de 2021 el Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa presentó *Solicitud de Desestimación a tenor con la Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil de PR.*

Entretanto, el 31 de octubre de 2021 los aquí Peticionarios presentaron una *Solicitud de Intervención como Parte Indispensable*. Alegaron ser titulares del apartamento 313 en el Condominio Sol y Playa, así como tener una participación equivalente a 2.0731% de los elementos comunes generales del condominio y 1.226% de participación en los elementos comunes limitados. Solicitaron defender su titularidad y participación en las áreas recreativas comunes. Alegaron ser partes

---

<sup>1</sup> Mediante sentencia parcial del 8 de diciembre de 2021 el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda enmendada en cuanto al codemandado licenciado Irizarry Díaz.

indispensables, a los fines de oponer su derecho de propiedad a las pretensiones de la Junta de Planificación.

Tras otros trámites, el 3 de noviembre de 2021, el Tribunal denegó la solicitud de intervención y expresó lo siguiente:

A solicitud de intervención presentada por Walter Pierluisi Isern y Marcia González Coya Fernández y la Sociedad legal de Gananciales compuesto por ellos, no ha lugar. El Matrimonio Pierluisi González-Coya se encuentra representado por el Consejo de Titulares.

En desacuerdo, los Peticionarios solicitaron reconsideración, la cual también fue denegada.

Inconformes aun, los Peticionarios acudieron ante nos mediante auto de *certiorari*. En el recurso aducen que incidió el foro primario al:

PRIMERO: NO RECONOCER QUE EL SEÑOR WALTER PIERLUISI ISERN Y LA SEÑORA MARCIA GONZÁLEZ-COYA FERNÁNDEZ SON PARTE INDISPENSABLE EN EL CASO.

SEGUNDO: AL NO PERMITIR LA INTERVENCIÓN DEL SEÑOR WALTER PIERLUISI ISERN Y LA SEÑORA MARCIA GONZÁLEZ-COYA FERNÁNDEZ EN EL PLEITO, VIOLANDO DE ESA MANERA SU DERECHO CONSTITUCIONAL AL DEBIDO PROCESO DE LEY Y PRIVÁNDOLOS DE SU DERECHO A DEFENDER SU PROPIEDAD CONTRA ATAQUES DE TERCEROS.

TERCERO: AL NO PERMITIR LA INTERVENCIÓN WALTER PIERLUISI ISERN Y LA SEÑORA MARCIA GONZÁLEZ-COYA FERNÁNDEZ EN EL PLEITO Y DETERMINAR QUE TANTO ELLOS COMO SUS DERECHOS PROPIETARIOS ESTABAN REPRESENTADOS POR EL CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO SOL Y PLAYA.

CUARTO: AL PRIVAR AL SEÑOR WALTER PIERLUISI ISERN Y LA SEÑORA MARCIA GONZÁLEZ-COYA FERNÁNDEZ DE LA IGUAL PROTECCIÓN DE LA LEY NEGÁNDOLES SU DERECHO A INTERVENIR EN EL PLEITO MIENTRAS PERMITÍA LA INTERVENCIÓN DE OTROS CONDÓMINES EN SU CARÁCTER PERSONAL.

El recurso de *certiorari*, fue acompañado por una Solicitud en Auxilio de Jurisdicción, en la que solicitó la paralización del trámite en el caso ante el Tribunal de Primera Instancia. En Resolución del 14 de diciembre de 2021, declaramos *No Ha Lugar* tal reclamo.

El 14 de enero de 2022 la Junta de Planificación presentó la *Oposición al recurso de certiorari*. Luego de sometido el recurso, el 17 de febrero de 2022, los Peticionarios presentaron una *Segunda Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción*.

Con el beneficio de ambas comparecencias, procedemos a resolver.

## **II.**

### **a.**

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391 (2021); 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163 (2020); IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. Dicha discreción es "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". 800 Ponce de León v. AIG, *supra*, Citibank et al. v. ACBI et al., 200 DPR 724 (2018); Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2016); IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 338.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad limitada de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La Regla 52.1, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso *Certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B que en su Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). La referida regla dispone lo siguiente:

A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los

cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los foros de instancia ostentan un alto grado de discreción en el manejo procesal de un caso. Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 DPR 649, 664 (2000). Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. García v. Asociación, 165 DPR 311 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, *supra*, pág. 664; Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729 (1986); Valencia Ex Parte, 116 DPR 909 (1986). El adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013); Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140, 155 (2000). Por ende, si no se encuentra presente en la petición ante nuestra consideración ninguno de los criterios antes transcritos y la actuación del foro primario “no está desprovista de base razonable ni perjudica derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso”. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959).

Por otro lado, el ejercicio de las facultades de los tribunales de primera instancia merece nuestra deferencia, por tanto, solo intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas instancias que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular, *supra*, pág. 154.

**b.**

El Artículo 3 (h) de la Ley Núm. 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, define el Consejo de Titulares como “el órgano rector y deliberativo del condominio, con personalidad jurídica y constituido por todos los titulares”. 31 LPRA sec. 1921b.

Cónsono a ello, el Artículo 48 de la Ley de Condominios, dispone que,

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio. 31 LPRA 1922t.

Agrega el antes citado Artículo 48 que, “[e]l Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.” *Íd.*

A su vez, el Artículo 3 (p) de la Ley de Condominios, establece que el Consejo de Titulares es el encargado de elegir a un director o grupo de directores. 31 LPRA sec. 1921b.

Cónsono a las facultades otorgadas, el Artículo 53 de la Ley de Condominios establece que el Director o la Junta de Directores



constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares. Como cuerpo directivo tendrá el deber y la facultad de, atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercebimientos a los titulares. Véase, Artículo 53 y 53 (a) de la Ley de Condominios, 31 LPRa sec. 1922y.

Por su parte, el Artículo 54 de la Ley de Condominios, menciona los poderes y deberes del presidente de la Junta de Directores. En lo aquí pertinente, el estatuto indica, que:

**El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten** y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte. El Presidente podrá tener a las personas que entienda necesario para que lo asistan en el proceso de presidir la asamblea. **Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querrellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta.** De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días siguientes. [...] **En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.** (Énfasis nuestro). 31 LPRa sec. 1922z.

En cuanto a los elementos comunes del condominio, el Artículo 43 de la Ley de Condominios, *supra*, estatuye que, “[l]os elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.” Añade

el artículo que, “[e]l trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares.” 31 LPRA sec. 1922o.

**C.**

De otro lado, la intervención está regulada por la Regla 21 de Procedimiento Civil, 32 PARA AP. V.

A través del mecanismo provisto en la Regla 21, *supra*, se faculta la comparecencia de un tercero en una acción judicial previamente instada. No obstante, el Tribunal Supremo ha indicado que “esta regla constituye meramente un instrumento procesal y, por lo tanto, no es fuente de derechos sustantivos ni establece causa de acción.” IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 320. La normativa sobre la intervención, “[e]s simplemente una disposición mediante la cual una persona que no es parte en el pleito comparece, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o una defensa, en una acción pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada”. IG Builders v. BBVAPR, *supra*, 320-321, citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. JTS, T. II, 2011, pág. 779.

El Tribunal Supremo ha reiterado que el esquema provisto mediante la figura de la intervención procura alcanzar un balance entre la economía procesal lograda al atenderse diversos asuntos de manera conjunta, contrapuesto con la necesidad de que los casos concluyan en un tiempo razonable. IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 321; SLG Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 DPR 48 (2011). Por ello, a la hora de evaluar una solicitud de

intervención, los tribunales debemos analizar primero si existe de hecho un interés que amerite protección y segundo, si ese interés quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso." IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 321, citando a S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American, *supra*; Chase Manhattan Bank v. Nesglo Inc., 111 DPR 767, 770 (1981). De otra parte, aunque las disposiciones atinentes a la intervención deben interpretarse desde una perspectiva liberal, no por ello corresponde refrendar su uso ilimitado fallando en toda instancia a favor de la intervención. IG Builders v. BBVAPR, *supra*, pág. 321; Rivera v. Morales, 149 DPR 672, 689 (1999); Chase Manhattan Bank v. Nesglo Inc., *supra*.

### III.

Los Peticionarios nos solicitan que dejemos sin efecto Resolución que emitió el TPI, mediante la cual se les denegó la solicitud de intervención en la acción interpuesta por la Junta de Planificación. Alegan, en síntesis, que son partes indispensables en la acción, pues sus derechos e intereses propietarios podrían quedar afectados en la determinación que se emita en el caso.

Por su parte, la Junta de Planificación alegó en la *Oposición al Recurso de Certiorari* que los peticionarios no aparecen como dueños del permiso que se pretende revocar. Indican que los Peticionarios no son parte indispensable, pues el derecho de todos los titulares, está representado por el Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa y su Presidente, tal como provee la Ley de Condominios. Aducen, también, que la revocación del permiso no atenta contra el derecho propietario de los Peticionarios, sino que es una determinación de carácter administrativo. Aseveran que, nada impide que en el futuro puedan realizar construcciones

a la propiedad, siempre y cuando se cumplan con las leyes y reglamentos aplicables.

Como quedó antes dicho, los Peticionarios solicitaron intervenir en la acción de epígrafe amparados en su derecho propietario en el Condominio Sol y Playa. Al evaluar la solicitud de intervención, el foro primario denegó la solicitud de los Peticionarios al razonar que, “[e]l Matrimonio Pierluisi González-Coya se encuentra representado por el Consejo de Titulares.”<sup>2</sup>

Tal y como trasciende del expediente ante nuestra consideración y del derecho aplicable, la Junta de Planificación incluyó al Consejo de Titulares del Condominio Sol y Playa, a través del presidente de la Junta de Directores, como parte demandada en el pleito. A tenor con los Artículos 53 y 54 de la Ley de Condominios, *supra*, el aludido organismo es el responsable de representar a la comunidad-incluyendo a los aquí Peticionarios- en la acción incoada por la Junta de Planificación. Por tanto, no divisamos razón alguna, conforme la normativa antes expuesta y los hechos que informa esta causa, que nos permita intervenir con la Resolución aquí cuestionada.

De otro lado, los Peticionarios no han identificado que el foro primario actuara con prejuicio, parcialidad o se excediera en el ejercicio de su discreción al denegar la intervención. En tales circunstancias, es el foro de Instancia quien mejor conoce las interioridades del caso y quien está en mejor posición para tomar las medidas que faciliten el adecuado curso del caso hacia su final disposición.

Así pues, analizado el recurso a la luz de los criterios establecidos en la Regla 40, *supra*, no detectamos motivo alguno

---

<sup>2</sup> Apéndice pág. 264-265.

para expedir el auto solicitado o para intervenir con el ejercicio de la discreción que ejerciera el TPI, en la etapa en que se presentó la presente causa ante nuestra consideración.

Con lo anterior disponemos, a su vez, de la *Segunda Moción Urgente Solicitando Auxilio de Jurisdicción* presentada por los Peticionarios el 17 de febrero de 2022.

Claro está, nuestra conclusión no prejuzga de forma alguna los méritos del asunto o la cuestión planteada, pudiendo, ello ser reproducido nuevamente durante procedimientos más avanzados en el pleito. Véase *García v. Padró, supra*, pág. 336.

#### **IV.**

Por las razones antes expresadas, resolvemos denegar el auto de *certiorari*.

#### **Notifíquese inmediatamente.**

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones